PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SOLLIGRENDA 83

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førsteside energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Årsmøter

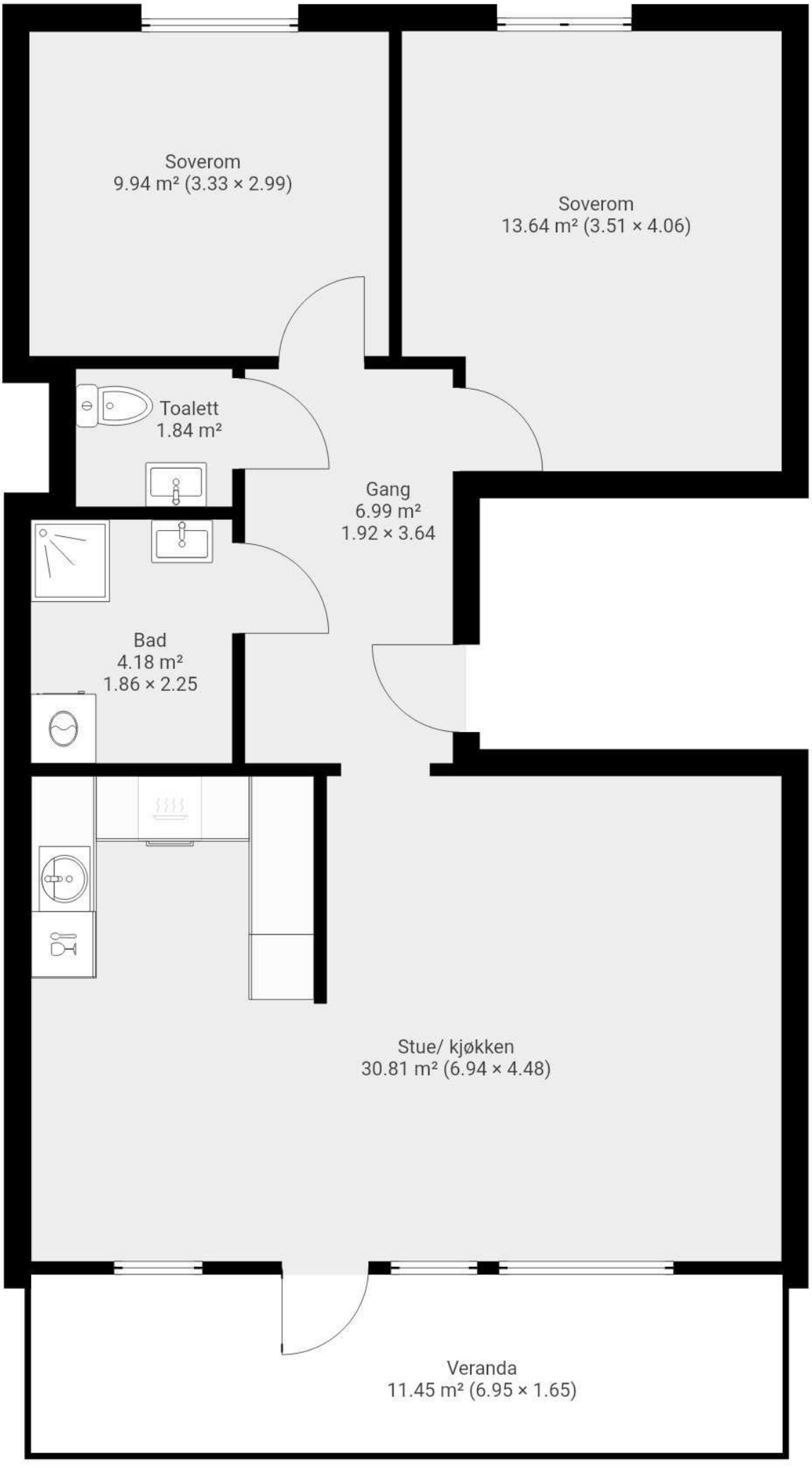
Protokoll årsmøter

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøreliste

Budskjema



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt avvik/ feil.
Planskissen er utarbeidet av Lunaro AS.
Alle rettigheter ved bruk av planskissen tilhører Lunaro AS.

Tilstandsrapport

Solligrenda 83, 0491 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73,, bnr. 1016,, snr. 63,0

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22394-1084 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ9917

Foretak: Lunaro AS **Takstingeniør:** Alexander Andresen

NITO takstportal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

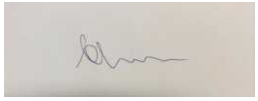
Lunaro AS

Utfører takseringstjenester i Tilstandsrapport
- Skadetakst

Reklamasjonstakst
- Verditakst
- Forhåndstakst
- Skjønnstakst
- Overtagelse

Fagmann på visning
- Byggelånsoppfølging
- Kalkulering av prosjekter
- Prosjekt og byggeledelse

Rapportansvarlig



Alexander Andresen

post@lunaro.no

970 97 192

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i gjennomgående god stand, uten registrerte TG3-avvik. Det er gitt TG2 for eldre taktekking, vinduer med isolerglass fra byggeår. Badet ble totalrehabilitert i 2024, og fuktmåling viste ingen unormale forhold.

- Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra veranda.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Kledningen er noe værslitt men vedlikeholdt med maling.
Bygningen har H-vinduer med malte rammer og 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass.
Det er veranda med kjeramiske fliser. Membranen ble skiftet i 2013. Rekkverkshøyde 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av en stavs eiekeparkett.
Vegger er kledd med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Høydeavvik i stue er målt til 20mm. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med
minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensinger
det medfører for nøyaktige målinger. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp mindre eller større skjevheter enn ved
aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøper må etasjeskiller måles med roterende laser og med flere punkter i
umøblert bolig.
Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger kontrollerklæringer.
Baderom totalrehabilitert i 2024, utført og dokumentert av Norsk Rørservice.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.
Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og et malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6. Grenseverdien ligger på 15%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkeninnredning fra 2014 og nye fronter fra 2025.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i fellesanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom oppgradert i 2024 i forbindelse med badet.
Vegghengt toalett og servant.
Avtrekk ut i fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Det er ingen kursfortegnelse i fordelerskapet. Stoppekran i wc rom.
Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Nye ledninger i forbindelse med kjøkken i 2014 samt nye sikringer og opplegg til bad i 2024.

Arealer Gå til side

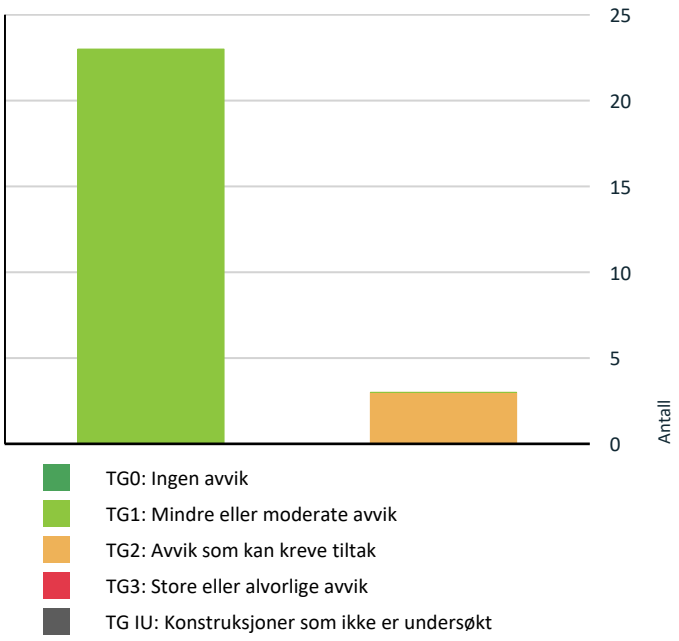
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tilstandsrapport

Byggeår
1985

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra veranda. Vedlikehold av taket er et sameie ansvar.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Kledningen er noe værslitt men vedlikeholdt med maling. Vedlikehold av utvendig kledning er et sameie ansvar.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har H-vinduer med malte rammer og 3-lags glass. Vedlikehold av vinduer er et sameie ansvar.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ingen umiddelbare behov for tiltak. Vindusbytte er et sameie ansvar.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass. Vedlikehold av ytterdører er et sameie ansvar.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med kjeramiske fliser. Membranen ble skiftet i 2013. Rekkverkshøyde 90 cm. Vedlikehold av utvendig membran er et sameie ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av en stavs eiekeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Høydeavvik i stue er målt til 20mm. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med
minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensinger det medfører for nøyaktige målinger. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp mindre eller større skjevheter enn ved
aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøper må etasjeskiller måles med roterende laser og med flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderom totalrehabilitert i 2024, utført og dokumentert av Norsk Rørservice.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og et malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 %. Grenseverdien ligger på 15%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra 2014 og nye fronter fra 2025.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i fellesanlegg.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom oppgradert i 2025 i forbindelse med badet.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og servant.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk ut i fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Det er ingen kursfortegnelse i fordelerskapet. Stoppekran i wc rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Nye ledninger i forbindelse med kjøkken i 2014 samt nye sikringer og opplegg til bad i 2024.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

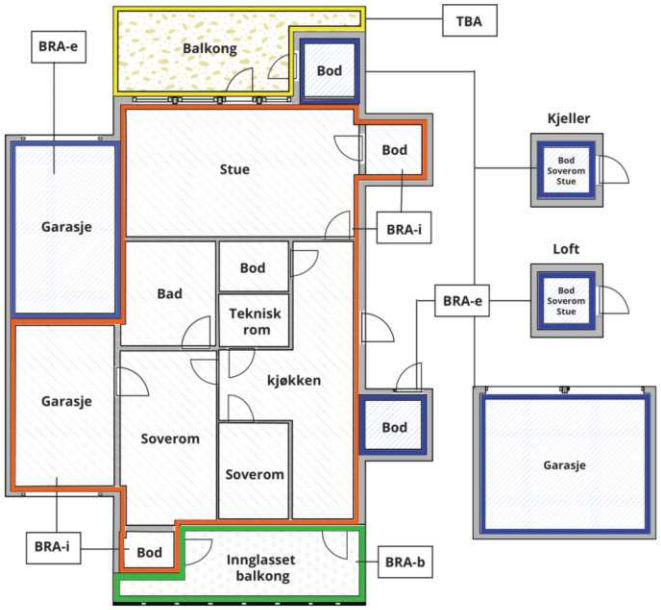
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75			75	12
Bod kjeller/ Ute		9		9	
SUM	**75**	**9**			**12**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, gang, toalettrom		
Bod kjeller/ Ute		Bod	

Kommentar

Himlingshøyde i leilighet er ca 2,4 meter. Det er 1 bod i kjeller og 1 ute bod. Disse er på til sammen 9 m2. Det følger med en parkeringsplass i kjelleren. Illustrasjonen over er generell og viser prinsippene og forskjellene mellom arealtypene BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA, og er ikke en tegning av den aktuelle boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Alexander Andresen	Takstingeniør
	Ine Merete Kjølstad Sander	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	1016		63	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solligrenda 83

Hjemmelshaver
Sander Ine Merete Kjølstad

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO				0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0302/	H0302	OBOS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
63

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Kjelsås i bydel Nordre Aker. Solligrenda er en blindvei fra Kjelsåsveien, med tilknytning videre til turveinettet langs Akerselva. Området fremstår som rolig og grønt, med nærhet til Akerselva, Frysja, Maridalsvannet og markaområder, samtidig som det er kort vei til servicetilbud og kollektivtransport på Kjelsås.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
FDV baderom			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll elektriker			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260108
Addresse	Solligrenda 83		
Postnr.	0491	Sted	OSLO
Selgers navn	Ine M Kjølstad Sander		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet er forsikret i Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Full rehabilitering oktober 2024. Norsk Rørservice utførte hele jobben. Dokumentasjon i Boligmappa, se også tilstandsrapport fra takstmann.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran og nye fliser

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og nye el-uttak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på alt arbeidet er lagret i Boligmappa, se også tilstandsrapport.fra takstmann

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør på nytt baderom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Norsk Rørservice. Dokumentasjon lagret i Boligmappa, se også tilstandsrapport fra takstmann

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Strømperehabilitering av grenrør og rensing av kjøkkenpåstikk, badesluk, og felles stammer. Utført i regi av Stilla boligsameie i 2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært små drypp/lekkasjer fra skjøtene på takrenne over egen veranda

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Sprekkene er tettet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utbedret/tettet av nabo/beboer i sameiet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt ny membran på terrassegulv før jeg flyttet inn i 2014. Ny verandadør i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full drenering av grunnmuren i alle bygninger i sameiet 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tronslien AS. Dokumentene kan skaffes fra styret i sameiet.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert stikk og kabel wc, ny kabel til lampe spisebord, byttet termostat i gang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Guldrandsen & Olimb AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært noe fukt på veggen i fellesgarasjen. Det er installert katonisk beskyttelse av muren. Full drenering av grunnmuren i 2026.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært mye leire i grunnen, som nå er fraktet bort og erstattet med nye jordmasser i forbindelse med full drenering av alle grunnmurene i sameiet.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drenering av grunnmurene i 2026 og nye garasjer planlagt. Det er søkt om byggetillatelse.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.07.2026

Signert av *Ine M Kjølstad Sander*

Initialer selger:
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Solligrenda 83, 0491 OSLO**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310147**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80986432**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **1016**
Seksjonsnummer **63**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

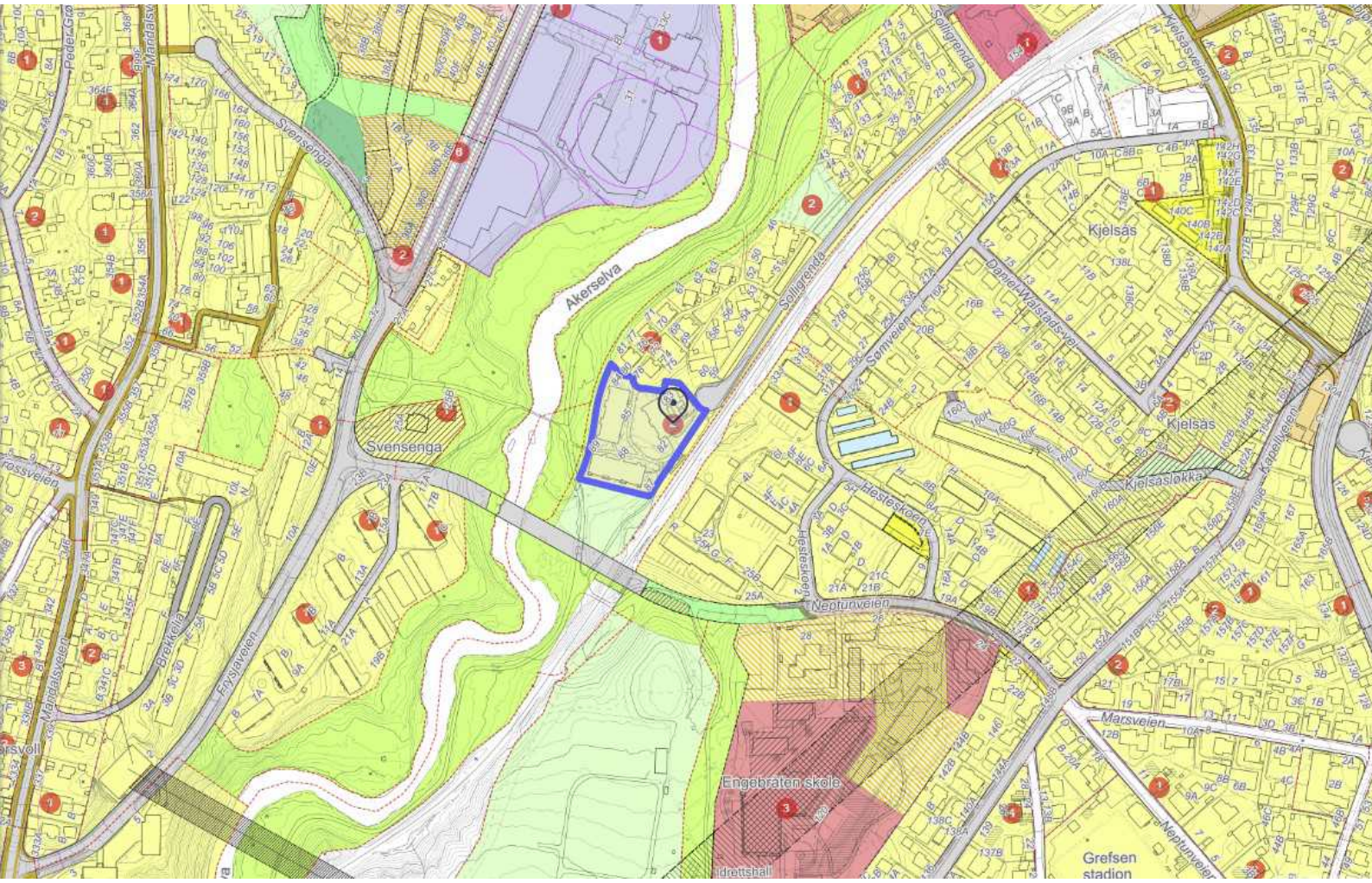
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

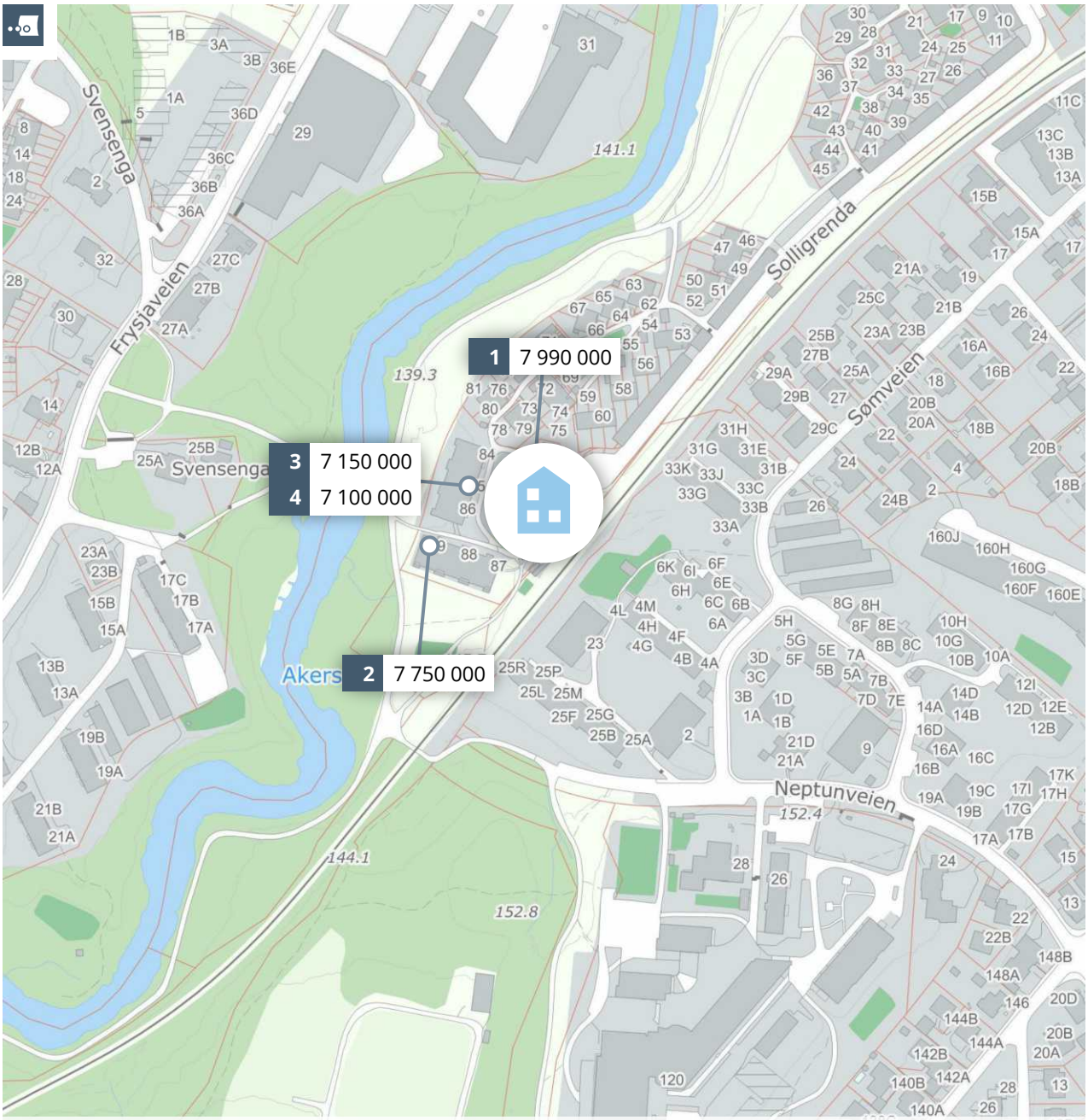
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 117 kWh**


Akerselva
Svensenga
Kjelsås
Kjelsåsløkka
Hesteskogen
Neptunveien
Marsveien
Engebråten skole
Idrettshall
Grefsen stadion
Sollibrenda
Daniel Wahlstads vei
Sømveien
Kjelsåsveien
Frostaveien
Brekkeliveien
Mandalsveien



Meglers verdivurdering

SOLLIGRENDA 83

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 30.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joachim Corneliussen Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solligrenda 83, 0491 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 73 BNR 1016 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FRYSJÅ

Verdivurdert til

7 490 000

0	7 490 000	99 867
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	5 484
Formue	61 429
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solligrenda 82 71 m² 1985 2. etg 2 sov	13.08.2025	7 250 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**112 535**
2 Solligrenda 89 76 m² 1985 2. etg 2 sov	02.03.2026	7 250 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**101 974**
3 Solligrenda 85 71 m² 1985 1. etg 2 sov	27.10.2025	7 250 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**100 704**
4 Solligrenda 85 75 m² 1985 2. etg 2 sov	22.06.2026	7 300 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**94 667**

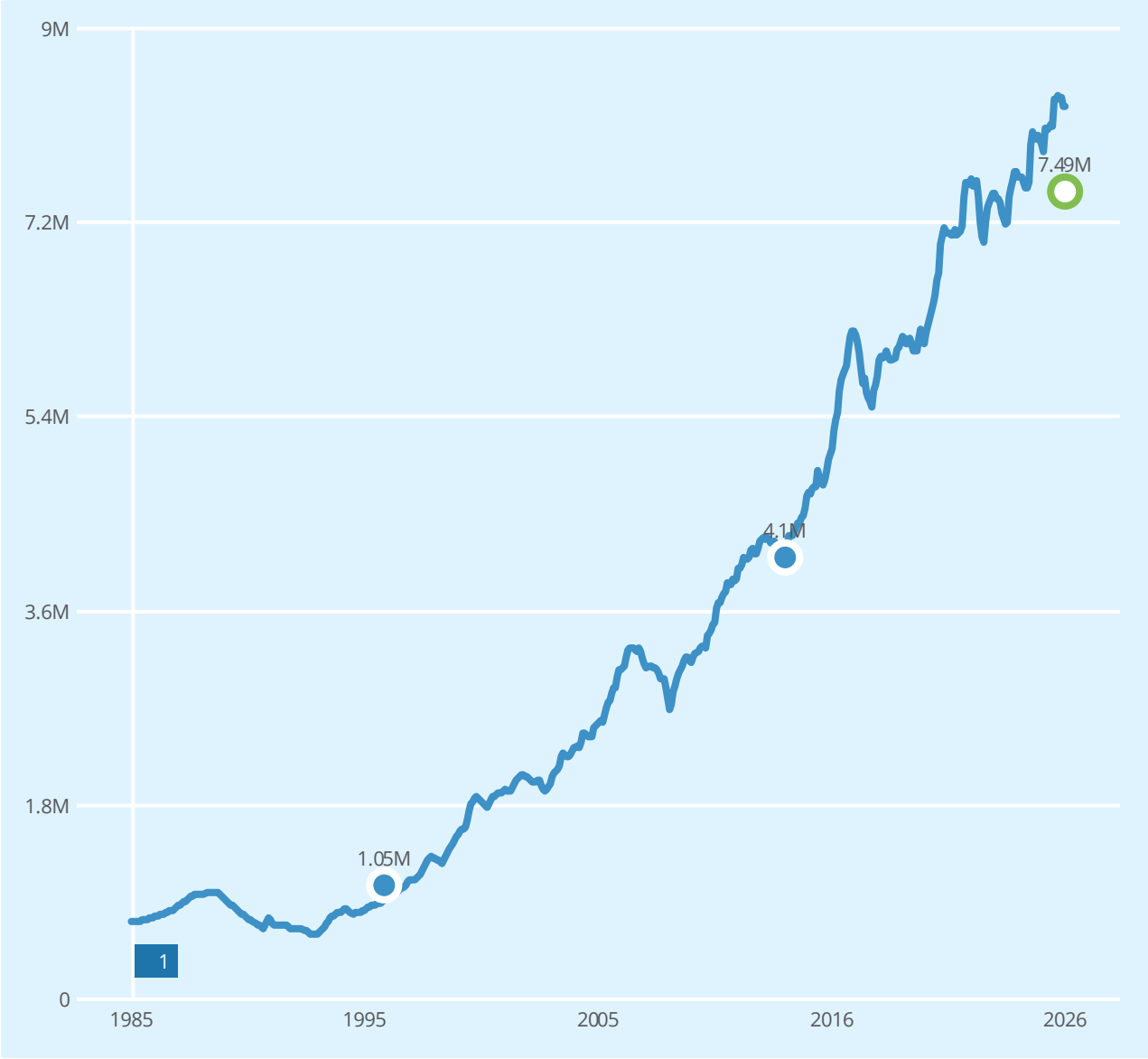
Toppleilighet ved Akerselva med sørvestvendt veranda. Vid utsikt uten gjenboere. Garasjeplass m/ladeboks. Bad fra 2024.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.01.2014	11.02.2014	03.03.2014	3 850 000	4 100 000	0	4 100 000	
23.12.2013		23.12.2013	-	1 050 000	-	1 050 000	2
18.04.1996		18.04.1996	-	1 050 000	-	1 050 000	
20.06.1985		20.06.1985	-	475 000	-	475 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 491 OSLO nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 491 OSLO siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 266 000 Salgspris i snitt
7 135 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 901 Nordre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

100 763 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
99 867 Solligrenda 83 Totalpris 7 490 000

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260108 . Vår ref.: 6533-1-63 Dato: 22.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stilla Boligsameie
Organisasjonsnr:	975650367
Seksjonseier:	Sander, Ine Merete Kjølstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	63
Adresse:	Solligrenda 83, 0491 OSLO
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	73
Bnr.	1016

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88505479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927136656
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	6.000.000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

NB! Dette er et nytt lån med opprettelsesdato 26.06.26. Lånet er enda ikke fordelt på seksjonene.
Avdragsfrihet til og med juli 2027

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 484,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsgebyr	60,00	
TV/internett	633,00	
Fellesutgifter	4 791,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 832,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	61 429,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927136656
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

NB! Lån nummer 94927136656 er et nytt lån med opprettelsesdato 26.06.26. Lånet er enda ikke fordelt på seksjonene.

Avdragsfrihet opphører i juli 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Linda Brodin, e-post: stillaboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6533
STILLA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STILLA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 17:00, Frysja kunstnersenter, møtelokalet der sommerfesten var, Kjelsåsveien 145..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Husk at det er beboermøte etter årsmøtet

Det blir kort pause mellom møtene. Invitasjon med innspill og temaer vil bli sendt ut via Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. TV og internett 1. - Innkommende forslag
9. TV og internett 2. - Innkommende forslag
10. Utvidelse av terrassene på bakkeplan - Innkommende forslag
11. Valgkomite - Innkommende forslag
12. Finansiering vedlikeholdsprosjektene . Egeninnbetaling eller felleslån? IN-ordning?

Med vennlig hilsen,
Styret i STILLA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne 1 velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Linda Brodin er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. (6533 Stilla Boligsameie er revisors rapport).

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6533 Stilla Boligsameie.pdf
3. Styrets årsberetning 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-, likt som i fjor.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-, likt som i fjor

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for seg selv. Det stemmes så over valgkomiteens innstilling.

Innstilling

Flertallet i styret godkjenner valgkomiteens innstillinger.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linda Brodin

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Noreik
- Ine Kjølstad Sander
- Reidun Try Sørensen
- Torbjørn Bratli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Falkflaug Misund

Sak 8

TV og internett 1. - Innkommende forslag

Forslag fremmet av:
Leif Gjerland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Notat fra Leif Gjerland med dokumentasjon til forslaget til årsmøtet 28.04.2026 ang. omgjøring av tidligere årsmøtevedtak. Særlig relevant informasjon er her markert med kursiv. Årsmøtesak 9 / 2024: Fordeling av fellesutgifter til internett Sakens gang og styrets håndtering Beboerforslag til årsmøtet i 2024: For et par (?) år siden inngikk sameiet en avtale med Telia om levering av internett til alle leilighetene. Så vidt jeg har

forstått, er denne fellesutgiften fordelt etter sameierbrøken. Dette gjelder kanskje også TV? Det synes jeg er urimelig når alle får levert den samme tjenesten. Styrets innstilling: Fellesutgiften til Telia for levering av TV og internett fordeles likt mellom sameierne, uavhengig av eierbrøk. Krav til flertall: To tredjedels (67%). Årsmøtets vedtak: Fellesutgiften til Telia for levering av TV og internett fordeles likt mellom sameierne, uavhengig av eierbrøk. Enstemmig flertall for forslaget. 1 stemme blankt. Styrets svar av 14.03.2025 på e-post til undrende beboer: Vi var i dialog med forretningsfører i Obos før saken ble lagt frem i fjor, så vi var derved av den oppfatning at dette var greit og innenfor juridiske rammer og «normal praksis»... Vi har også lest dette på nettsiden Huseierne.no, og der finner vi støtte for beslutningen som ble gjort. Eierseksjonslovens §29 med juridisk og faglig vurdering Eierseksjonslovens §29: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. OBOS's råd til styret i forkant av årsmøtet: OBOS sin generelle oppfatning er at TV- og internettkostnader, som er en del av en grunnpakke som ikke kan velges bort av beboerne, er en felleskostnad og skal fordeles etter hovedregelen. Hvorvidt unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse er vi, også av generell oppfatning, tvilende til. Kommunal- og distriktsdepartementets tolkning av Eierseksjonslovens §29: I svar til Huseierne spørsmål av 4. desember 2024 uttaler departementet: «Hverken styret eller årsmøtet kan bestemme at en felleskostnad skal anses som en særkostnad». Nettsiden Huseierne.no om fordeling av utgifter til tv- og datasignaler: Sameierbrøken er en forutsetning som i hovedregelen ikke endres uten at samtlige seksjonseiere samtykker i det... Dersom det skal fastsettes en annen utgiftsfordeling, krever det tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Det er altså mulig å fastsette en annen fordelingsnøkkel enn lovens hovedregel tilsier, men det krever positiv tilslutning fra samtlige seksjonseiere, ikke bare de som stiller opp på årsmøtet. Konklusjon Vedtaket på årsmøtet i 2024 om flat fordeling av fellesutgiften til Telia for levering av TV og internett var ikke i overensstemmelse med verken Eierseksjonsloven, tilgjengelig informasjon eller faglige råd.

Forslag til vedtak: Vedtaket fra årsmøtet i 2024 om flat fordeling av tv- og internettkostnader oppheves. Kostnadene skal igjen fordeles etter sameiebrøk.

Styrets innstilling

Styrets flertall mener at fordelingen er i strid med eierseksjonsloven og forrige vedtak er ugyldig. Grunnet ekstraarbeid med å reversere og fordele kostnadene på nytt, anbefaler vi at det gjennomføres uten tilbakevirkende kraft.

Forslag til vedtak

Godkjenne flertallets innstilling til vedtak.

Sak 9

TV og internett 2. - Innkommende forslag

Forslag fremmet av:
Jon Erik Skjetne

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Forslag til årsmøte 2026 i Stilla Boligsameie fra Jon Erik Skjetne

Fordeling av årlige utgifter til TV og internett.

Saksframstilling:

Fordeling av fellesutgifter i et sameie fordeles normalt etter sameiebrøken. Er utgifter knyttet til den enkelte seksjon, åpner eierseksjonsloven §29 for at en annen fordeling kan beskrives i sameiets vedtekter.

Vår leverandør av TV- og internett-tjenester fakturerer sameiet samme beløp for hver seksjon. Siden alle seksjoner mottar samme tjeneste og utgiften er uavhengig av en seksjons størrelse, er det naturlig at denne utgiften ikke fordeles etter sameiebrøk, men fordeles likt mellom seksjonene.

Forslag til vedtak:

Følgende setning tas inn i våre vedtekter §6:

Årlige utgifter knyttet til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Styrets innstilling
Styrets flertall mener dette er et forslag til et ugyldig vedtak og bør avvises.

Forslag til vedtak
Avvise forslaget.

Sak 10
Utvidelse av terrassene på bakkeplan - Innkommende forslag

Forslag fremmet av:
Øivind Lønaas, Turid Wagner og Emilie Ottesen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fremmes av Øivind Lønaas, Turid Wagner og Emilie Ottesen

Omfattes av Eierseksjonloven §49, og krever 2/3 flertall.

Forslag: Utvidelse av terrasser i første etasje

Det foreslås at leiligheter i første etasje kan gis tillatelse til å utvide sine terrasser med 2 meter ut på tilstøtende fellesareal, innenfor felles retningslinjer.

Arealet det gjelder er formelt fellesareal, men fungerer i praksis som en buffersone tett inntil private boliger. Slike områder benyttes i liten grad av øvrige beboere, blant annet av hensyn til privatliv. Forslaget innebærer derfor ikke en reell reduksjon av felles bruk, men en mer hensiktsmessig utnyttelse av arealet.

Det vises også til at sameiet tidligere har hatt inngjerdede hager tilknyttet leilighetene i første etasje.- Sammenlignet med dette er en terrasseutvidelse på 2 meter en klart mindre inngripende og mer ryddig løsning.

Tiltaket forutsettes gjennomført på følgende vilkår:

- Arealet forblir fellesareal
- Det gis kun en eksklusiv rett til bruk innenfor fastsatte vilkår

- Alle kostnader og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier
- Utforming reguleres gjennom felles retningslinjer

Forslag til vedtak

Sameiet åpner for at seksjoner i første etasje gis tillatelse til terrasseutvidelse på 2 meter ut på tilstøtende fellesareal.

Arealet forblir fellesareal, og det gis en eksklusiv rett til bruk innenfor fastsatte vilkår.

Alle kostnader til etablering, vedlikehold og eventuell tilbakeføring bæres av den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling

Styrets flertall er for utvidelse, begrenset til 1 meter og under de forutsetninger som er satt opp i forslaget.

Forslag til vedtak

Utvidelsen, begrenset til 1 meter og med de forutsetninger som er satt opp i forslaget.

Sak 11

Valgkomite - Innkommende forslag

Forslag fremmet av:
Sidsel Dalhaug, Torbjørn Bratli og Leif Gjerland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til styret i Stilla boligsameie

For å formalisere behovet for en valgkomité, vedtok fjorårets ekstraordinære årsmøte enstemmig at følgende formulering skulle føyes til §4:

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og velges for et år ad gangen.

Ut fra innspill og erfaring som årets valgkomité, vil vi foreslå at denne paragrafen detaljeres og settes opp til avstemming som egen sak på årsmøtet (*tilleggstekst er satt i kursiv*):

Nytt forslag til §4

Sameiet ledes av et styre på fem medlemmer, med et varamedlem, som alle velges for ett år av gangen. Leietaker kan bare velges inn i styret med utleiers fullmakt. Styrets leder velges særskilt i sameiermøte.

Sameiet skal ha en valgkomité som velges for et år av gangen. Den bør fortrinnsvis bestå av tre medlemmer, og gjerne én fra hver blokk. Valgkomiteen legger fram forslag på kandidater på sameiermøtet.

Solligrenda 18.04.2026

Sidsel Dalhaug Torbjørn Bratli Leif Gjerland

Styrets innstilling

Styret innstiller på å godkjenne vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak
Godkjenne forslaget til vedtektsendringen.

Sak 12
Finansiering vedlikeholdsprosjektene . Egeninnbetaling eller felleslån? IN-ordning?

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

FINANSIERING AV DRENERINGSPROSJEKTET OG GARASJEPROSJEKTET

2026

I forbindelse med de to store prosjektene vi har i år er det estimert et lånebehov på 14 millioner. Styret har sjekket med tre banker hva de kan tilby oss av betingelser :

OBOS

Lånerente 6,55% - nedbetalingstid 30 år

DNB

Lånerente 6,65% - nedbetalingstid 20 år

Handelsbanken via ProFinans

Lånerente 6,2% - nedbetalingstid 30 år. Her får vi også muligheten til å fordele utbetalingene på 2-3 ganger, noe som vil redusere rentekostnadene underveis.

Vi kan sammenligne litt med rentebetingelser på private boliglån, da er en gjennomsnittlig rentesats mellom 4,9% og 5,3%. Høy egenkapital, god sikkerhet, fordelsprogram eller medlemsskap i en organisasjon kan gi lavere rente. Differansen mellom sameiets rente og rente på privatlån utgjør i snitt 1,2%, det utgjør en kostnad på kr 168.000,- for sameiet pr år, dvs kr 2.625,- i gjennomsnitt pr seksjon pr år, kr 219,- pr måned.

Vi skal på årsmøtet 28. april stemme over om sameiet skal inngå avtale om IN-ordning, dvs at de som har egenkapital eller kan få gode betingelser i egen bank kan innfri sin andel av sameiets lån. Kostnaden for sameiet ved en slik ordning er hvert år en prosentandel av beløpet vi betaler i forretningsførerhonorar. I år ville beløpet vært kr 10.000,- fordelt på alle 64 seksjoner, noe som utgjør et snittbeløp på kr 156,25 pr seksjon, det er altså ingen stor kostnad for sameiet. I tillegg må de som innfrir sin andel av felleslånet betale et engangsgebyr på kr 2.000,-. IN-ordningen gir alle

seksjonseierne en valgmulighet. De som kan innfri sin andel av lånet står fritt til å gjøre det, men de som ikke har denne muligheten kan betale renter og avdrag på lånet gjennom fellesutgiftene. Alle 64 seksjonseiere vil være solidarisk ansvarlig for lånet inntil det er nedbetalt.

Styret har det siste halve året minnet oss på at det er viktig å sjekke med egen bank om hvilke betingelser vi kan få.

Info finansiering prosjekter 2026.docx

Viser Info finansiering prosjekter 2026.docx.

Eksempel: seksjon 1 brøk 74 andel 1,58% Andel i kr blir 221.320,-

Fellesutgifter per måned i dag er 5.238,-

Nye mulige fellesutgifter:

OBOS over 20 år: 6.953,-

OBOS over 30 år: 6. 712,-

Styrets innstilling

Først en avstemming om egeninnbetaling eller felleslån, kreves 1/2 flertall. Om det blir flertall for felleslån, må vi ha ny avstemming om IN-ordning, her kreves det 2/3 flertall. Dette fordi det kreves en ny vedtekt om IN-ordning. Forslag til vedtekt fra OBOS: **"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"**

Forslag til vedtak

Styret forholder seg til årsmøtets vedtak

STILLA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975650367, KLIENTNR. 6533

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 704 875	2 809 716	3 155 230	3 914 993
Ladeinntekter elbil		31 253	30 414	30 000	20 000
Andre inntekter	3	86 350	0	16 000	16 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 822 478**	**2 840 130**	**3 201 230**	**3 950 993**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-48 330	-15 000	0
Styrehonorar	5	-130 000	-100 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-14 943	-10 669	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 660	-106 076	-106 000	-110 770
Konsulenthonorar		-328 470	-151 399	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-829 187	-61 039	-850 000	-622 000
Forsikringer		-383 186	-365 599	-426 000	-410 000
Kommunale avgifter	8	-505 842	-596 484	-684 500	-514 690
Energi/fyring	9	-91 037	-101 985	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 157	-425 456	-433 893	-501 128
Andre driftskostnader	10	-101 098	-112 101	-136 000	-137 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 935 909**	**-2 079 136**	**-2 961 393**	**-2 600 638**
DRIFTSRESULTAT		**886 569**	**760 994**	**239 837**	**1 350 355**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	109 945	90 512	53 000	53 000
Finanskostnader		0	0	-23 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**109 945**	**90 512**	**30 000**	**53 000**
ÅRSRESULTAT		**996 514**	**851 506**	**269 837**	**1 403 355**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		996 514	851 506		

STILLA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975650367, KLIENTNR. 6533

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		236	7 193
Forskuddsbetalte kostnader		501 128	447 093
Andre kortsiktige fordringer		0	2 424
Driftskonto OBOS-banken		1 290 421	439 692
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	12 900
Sparekonto OBOS-banken		2 054 346	1 923 993
SUM OMLØPSMIDLER		**3 846 131**	**2 833 295**
SUM EIENDELER		**3 846 131**	**2 833 295**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 686 503	2 689 988
SUM EGENKAPITAL		**3 686 503**	**2 689 988**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 013	35 313
Leverandørgjeld		119 616	90 864
Skyldige offentlige avgifter		0	17 130
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 629**	**143 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 846 131**	**2 833 295**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Stilla Boligsameie

Linda Brodin — Jon Erik Skjetne — Aud Jørstad

Edle Sidney — Ine Merete Kjølstad Sander

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	-5 580
Felleskostnader	3 251 511
TV/internett	441 344
Parkering	17 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 704 875**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil abonnement	7 864
Dugnad	-24 480
Tilskudd fra Enova	102 966
SUM ANDRE INNTEKTER	**86 350**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 469

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 943
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 943**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 840
Drift/vedlikehold VVS	-289 829
Drift/vedlikehold elektro	-3 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-346 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 292
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 624
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-4 866
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-829 187**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-378 027
Renovasjonsgebyr	-127 815
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-505 842**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-91 037
SUM ENERGI / FYRING	**-91 037**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-4 876
Renhold ved firmaer	-61 779
Andre driftskostnader	-6 972
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 469
Andre kontorkostnader	-2 254
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 356
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-11 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-101 098**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	39 124
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 369
Andre renteinntekter	166
SUM FINANSINNTEKTER	**109 945**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i STILLA BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STILLA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 74EUU-QJ6PA-37L2J-UO8YD-GKUHH-G41OP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-04-16 19:10:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 74EUU-QJ6PA-37L2J-UO8YD-GKUHH-G41OP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets årsberetning Stilla boligsameie april 2025 – april 2026

Tillitsvalgte

Fra ordinært årsmøte 10. april 2025 til ekstraordinært årsmøte 28. oktober 2025 hadde sameiet følgende tillitsvalgte:

Styreleder	Tom Erik Nygård Sætrang (Solligrenda 82)
Styremedlemmer	Jon Erik Skjetne (Solligrenda 82)
	Anne Lise Kanestrøm (Solligrenda 89)
	Steinar Gilberg (Solligrenda 87)
	Aud Jørstad (Solligrenda 88)
Varamedlem	Eigil Skrivervik (Solligrenda 84)

Fra ekstraordinært årsmøte 28. oktober 2025 til ordinært årsmøte 28. april 2026 har sameiet hatt følgende tillitsvalgte:

Styreleder	Linda Brodin (Solligrenda 89)
Styremedlemmer	Jon Erik Skjetne (Solligrenda 82)
	Aud Jørstad (Solligrenda 88)
	Ine Merete Kjølstad Sander (Solligrenda 83)
	Edle Sidney (Solligrenda 89)
Varamedlem	Anne-Gerd Gjevre (Solligrenda 83)
Valgkomite	Torbjørn Bratli, Sidsel Dalhaug og Leif Gjerland

Stilla boligsameie, Solligrenda 82 – 89, 0491 Oslo

Stilla boligsameie ble bygd i 1985 og er et eierseksjonssameie bestående av 64 seksjoner fordelt på tre terrasseblokker. Det er registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 650 367 og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Sameiets gårds- og bruksnummer er: 73 / 1016. Stilla boligsameie har ingen ansatte. Sameiet har boligforsikring hos Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 88505479.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisjon utføres av BDO AS.

Økonomi

Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 996 514.
Egenkapitalen ved årsskiftet var kr 3 686 503.

Felleskostnadene ble økt med 15% fra 1. januar 2025 og ytterligere 30% 1. april 2025. Økningen 1. januar ble begrunnet med generell prisstigning samt å styrke likviditeten til sameiet for å bedre kunne møte kommende utgifter til garasjeprosjektet og

energiforbedringstiltak. Økningen 1. april er et direkte resultat av at styret så behov for å utbedre dreneringen i sameiet.

Overdragelser

Det har vært eierskifte for fem seksjoner i perioden. Styret ønsker de nye sameierne velkommen.

Styrets arbeid

Etter ordinært årsmøte 10. april 2025 er det avholdt 15 styremøter.
Det har vært mange arbeidsmøter både internt i styret, samt med Stilla huseierforening om garasjeprosjektet og med OBOS Prosjekt og byggherre om dreningsprosjektet.
Styret har besvart mange henvendelser fra beboere til styrets e-post og i Vibbo.
Styret har utført HMS-kontroll av fellesarealer og oppfordret til å følge sameiets vedtekter og husordensregler.
Arbeidsmiljøet i styret har vært godt.

Ekstraordinære årsmøter

Det har vært avholdt to ekstraordinære årsmøter i perioden, 28. oktober 2025 og 15. januar 2026.

Styret mottok 30. september 2025 krav fra en gruppe beboere om å holde ekstraordinært årsmøte for å få ryddet opp i eiendomsforholdet for garasjene før det inngås avtale om nybygg eller rehabilitering av garasjerekken.

Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 28. oktober med 42 stemmeberettigede.
Vedtak:

- Valg av tillitsvalgte: Se innledning.
- Vedtak om at sameiet skal ha valgkomite bestående av tre medlemmer og velges for ett år av gangen. Dette er tatt inn i sameiets vedtekter.
- Avklaring av eierforhold til fellesarealer gnr.73 / bnr.3: Stilla boligsameie går ikke inn i en avtale med Stilla huseierforening om nybygg av garasjene for eierforholdet rundt gnr./bnr. 73/3 og garasjerekken er avklart.

En uformell prøveavstemning ble holdt for enten rehabilitering eller nybygg med klart flertall for nybygg.
Avstemming om finansiering av garasjeprosjektet og dreneringsprosjektet endte med like mange stemmer for felleslån med IN-ordning (Individuell Nedbetaling) og engangsinnbetaling.

Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 15. januar 2026 med 46 stemmeberettigede.
Vedtak:

- Stilla boligsameie vedtar bygging av nye garasjer i samarbeid med Stilla huseierforening. Styret i sameiet har fullmakt til på vegne av seksjonseierne å inngå avtale om festekontrakt med Stilla huseierforening og sørge for tinglysing av festekontrakten. Styret har også fullmakt til å signere på alle nødvendige avtaler for å kunne fullføre garasjeprosjektet. Når festekontrakten er tinglyst, kan bruksrett på arealet for garasjene samt tinglyst rett til tre gjesteparkeringer slettes i grunnboken.

- Bruken av ladeplassen, tidligere tre gjesteparkeringer, endres til bygging av garasjer.
- Vedtektenes §9a som omhandler administrasjon av bruken for ladeplassen slettes.

Beboermøter

Beboermøter har blitt avholdt 4. september 2025 med 29 deltagere og 15. januar 2026 med 40 deltakere. Det ble også holdt et felles informasjonsmøte angående garasjeprosjektet for Stilla boligsameie og Stilla huseierforening 18. september 2025.

Drenering

I desember 2024 ble det oppdaget fuktskader i grunnmuren og manglende drenering på gavlvegg i nr. 89. Det ble derfor besluttet å utbedre drenering rundt alle blokkene i sameiet.
OBOS Prosjekt ble valgt som prosjektleder for prosjektet.
Tronslien AS ble valg som totalentreprenør for jobben med drenering og fuktsikring av alle tre blokkene samt legging av ny asfalt på gangveiene og gjesteparkeringen.
Fremdriftsplan: Oppstart mars 2026 og ferdigstillelse november 2026.

Forberedelser, som flytting av busker og planter som skal tas vare på eller fjernes, utføres av sameiet for å spare kostnader. “Prosjekt bevare uteområdet” ble opprettet som gruppe på Vibbo våren 2025 for å administrere og kommunisere om arbeidet med å bevare uteområdet og beplantningen gjennom dreneringsarbeidet.

Garasjeprosjektet

Det har vært jobbet mye med garasjeprosjektet i hele styreperioden. Etter at Stilla huseierforening i 2023 startet prosjektet for nybygg eller rehabilitering av garasjerekkene i forbindelse med brannsikring, ble det i januar 2026 fattet vedtak om nybygg.
Kontrakt er inngått mellom Stilla huseierforening som prosjekteier og Igland Garasjen AS.
Fremdriftsplan: Oppstart høst 2026.

Styret søker bistand fra OBOS for fradeling av areal og tinglysing av festekontrakt med Stilla huseierforening.

Kostnader på i overkant av 7 millioner fordeles etter sameierbrøk.

Finansiering

Avstemning om finansieringsløsning for garasjeprosjektet og dreningsprosjektet vil bli gjennomført i årsmøtet 2026.

Vannmålere

Det ble i august montert vannmålere med tilbakeslagsventiler og ekspansjonskar på vanninntakene i hver terrasseblokk. Jobben ble utført av Førland Rør, og kostet kr 280.000. Kommunale avgifter på vann og avløp er redusert fra kr 134 000 1. kvartal 2025 til kr 93 000 1. kvartal 2026, og vi vil raskt tjene inn investeringen.

Energianalyse

Styret engasjerte Energihuset Marked AS til å utføre en energianalyse av sameiet. Energihuset gjennomgikk energirapport i styremøte 3. juni 2025. Sameiet sendte søknad til Enova om tilskudd til denne rapporten. Søknad ble innvilget og vi fikk kr 102 966 i tilskudd fra Enova.

Vedlikeholdsplan

Styret har gjort store endringer i formatet på vedlikeholdsplanen. Ny versjon vil bli tilgjengelig i Vibbo så snart den er klar.

Diverse

- Det er kjøpt inn og montert brannslukningsapparater i hver oppgang.
- Det er kjøpt inn ny huske som vil bli montert når dreneringsjobben er ferdigstilt.
- Det ble vurdert å bytte lysarmaturer i oppgangene og anbud ble hentet inn. Da ikke besparelsene ble som forventet, og de gamle kan brukes en stund til, ble det besluttet at dette ble utsatt.
- Spyling av avløpsrør er utført ved behov.
- Ladeanlegget for el-biler i fellesgarasjen er tilrettelagt for å kunne bruke ny type lader a de gamle ikke selges lengre.
- Det er endret til avtale om Norgespris for sameiets strømmålere
- Plenklipping er utført av Tvervåg.

Dugnader og sosialt samvær

Fire dugnader er arrangert (to før sommerferien og to etter) i styreperioden, med godt oppmøte. Det har vært hyggelige samlinger med god servering etter alle dugnadene. Styret takker alle som har bidratt.

Stilla boligsameie fylte 40 år i 2025. Det ble feiret med flott jubileumsfest på Frysja kunstnersenter 17. september med 30 glade sameiere.

Vi feiret adventstiden med tenning av julegran første søndag i advent.

Det er opprettet en arrangementskomité fra 2026, bestående av Leif Gjerland, Guro Lium og Kari Grasmo.

Faste tjenesteleverandører til sameiet

- Trappevask: Grefsen Renholdsservice AS
- Snømåking og strøing: Brøyt i Vei AS (avtale sammen med Stilla huseierforening)
- Service på garasjeport: Windsor AS
- Kontroll av røykluker: Everlite AS
- Drift og overvåkning av anlegg for katodisk beskyttelse: Protector AS
- TV og bredbånd: Telia AS
- Betalingsløsning elbilladere i fellesgarasje: Defa AS CloudCharge
- Nøkkelbrikker: Låshuset Sikkerhetssenter AS
- Strøm: Fortum Strøm AS

Kvikkleire påvist i Solligrenda

Ifølge undersøkelser utført av Multiconsult i 2025 er Solligrenda nå markert i kvikkleiresone med lav faregrad for å løsne. Belastning med økt massetyngde gir høyere risiko, og graving gir også en høyere risiko. Dreneringsprosjektet og garasjeprosjektet benytter geolog for å sikre at arbeidene utføres på en måte som ikke medfører risiko.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Da hverken kontrakt om dreneringsprosjektet eller garasjeprosjektet var vedtatt ved låsing av budsjett for 2026, er ikke disse kostnadene med i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 6533 **Selskapsnavn:** STILLA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STILLA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975650367
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, Frysja kunstnersenter, møtelokalet der sommerfesten var, Kjelsåsveien 145..

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 39 fremmøtte med stemmerett, 4 fullmakter. 43 stemmer totalt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne 1 velges på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Linda Brodin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Protokolltilførsel: Sissel Irene Nyfløt fikk ikke med sakene hun hadde sendt inn til styret i innkallingen til årsmøte. Det vil bli avholdt ekstraordinært årsmøte hvor sakene tas opp.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. (6533 Stilla Boligsameie er revisors rapport).

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-, likt som i fjor.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-, likt som i fjor

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 130.000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra salen, styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr. Det kom også benkeforslag om ekstraordinært styrehonorar til Jon Erik Skjetne.

✓ **Vedtatt. Ordinært styrehonorar på 150 000 kr vedtatt. Benkeforslag om Ekstraordinært styrehonorar på 30 000 kr til Jon Erik Skjetne ble også vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for seg selv. Det stemmes så over valgkomiteens innstilling.

Innstilling
Flertallet i styret godkjenner valgkomiteens innstillinger.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Brodin

Følgende stilte til valg:
Linda Brodin

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Bratli
Harald Noreik
Ine Kjølstad Sander
Reidun Try Sørensen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Bratli
Harald Noreik
Ine Kjølstad Sander
Reidun Try Sørensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Falkflaug Misund

Følgende stilte til valg:
Ingrid Falkflaug Misund

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tina Bjørnlund Bønsdorff
Leif Andreas Gjerland
Ragna Elisabeth Kvale

Følgende stilte til valg:
Tina Bjørnlund Bønsdorff
Leif Andreas Gjerland
Ragna Elisabeth Kvale

8. TV og internett 1. - Innkommende forslag

Fremmet av: Leif Gjerland

Notat fra Leif Gjerland med dokumentasjon til forslaget til årsmøtet 28.04.2026 ang. omgjøring av tidligere årsmøtevedtak. Særlig relevant informasjon er her markert med kursiv. Årsmøtesak 9 / 2024: Fordeling av fellesutgifter til internett Sakens gang og styrets håndtering Beboerforslag til årsmøtet i 2024: For et par (?) år siden inngikk sameiet en avtale med Telia om levering av internett til alle leilighetene. Så vidt jeg har forstått, er denne fellesutgiften fordelt etter sameierbrøken. Dette gjelder kanskje også TV? Det synes jeg er urimelig når alle får levert den samme tjenesten. Styrets innstilling: Fellesutgiften til Telia for levering av TV og internett fordeles likt mellom sameierne, uavhengig av eierbrøk. Krav til flertall: To tredjedels (67%). Årsmøtets vedtak: Fellesutgiften til Telia for levering av TV og internett fordeles likt mellom sameierne, uavhengig av eierbrøk. Enstemmig flertall for forslaget. 1 stemme blankt. Styrets svar av 14.03.2025 på e-post til undrende beboer: Vi var i dialog med forretningsfører i Obos før saken ble lagt frem i fjor, så vi var derved av den oppfatning at dette var greit og innenfor juridiske rammer og «normal praksis»... Vi har også lest dette på nettsiden Huseierne.no, og der finner vi støtte for beslutningen som ble gjort. Eierseksjonslovens §29 med juridisk og faglig vurdering Eierseksjonslovens §29: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i

vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. OBOS's råd til styret i forkant av årsmøtet: OBOS sin generelle oppfatning er at TV- og internettkostnader, som er en del av en grunnpakke som ikke kan velges bort av beboerne, er en felleskostnad og skal fordeles etter hovedregelen. Hvorvidt unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse er vi, også av generell oppfatning, tvilende til. Kommunal- og distriktsdepartementets tolkning av Eierseksjonslovens §29: I svar til Huseierne spørsmål av 4. desember 2024 uttaler departementet: «Hverken styret eller årsmøtet kan bestemme at en felleskostnad skal anses som en særkostnad». Nettsiden Huseierne.no om fordeling av utgifter til tv- og datasignaler: Sameierbrøken er en forutsetning som i hovedregelen ikke endres uten at samtlige seksjonseiere samtykker i det... Dersom det skal fastsettes en annen utgiftsfordeling, krever det tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Det er altså mulig å fastsette en annen fordelingsnøkkel enn lovens hovedregel tilsier, men det krever positiv tilslutning fra samtlige seksjonseiere, ikke bare de som stiller opp på årsmøtet. Konklusjon Vedtaket på årsmøtet i 2024 om flat fordeling av fellesutgiften til Telia for levering av TV og internett var ikke i overensstemmelse med verken Eierseksjonsloven, tilgjengelig informasjon eller faglige råd.

Forslag til vedtak: Vedtaket fra årsmøtet i 2024 om flat fordeling av tv- og internettkostnader oppheves. Kostnadene skal igjen fordeles etter sameiebrøk.

Styrets innstilling
Styrets flertall mener at fordelingen er i strid med eierseksjonsloven og forrige vedtak er ugyldig. Grunnet ekstraarbeid med å reversere og fordele kostnadene på nytt, anbefaler vi at det gjennomføres uten tilbakevirkende kraft.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 22 stemmer for at vedtaket var gyldig, 21 stemmer for at vedtaket var ugyldig. Ordningen fortsetter som i dag.**

9. TV og internett 2. - Innkommende forslag

Fremmet av: Jon Erik Skjetne

Forslag til årsmøte 2026 i Stilla Boligsameie fra Jon Erik Skjetne

Fordeling av årlige utgifter til TV og internett.

Saksframstilling:

Fordeling av fellesutgifter i et sameie fordeles normalt etter sameiebrøken. Er utgifter knyttet til den enkelte seksjon, åpner eierseksjonsloven §29 for at en annen fordeling kan beskrives i sameiets vedtekter.

Vår leverandør av TV- og internett-tjenester fakturerer sameiet samme beløp for hver seksjon. Siden alle seksjoner mottar samme tjeneste og utgiften er uavhengig av en seksjons størrelse, er det naturlig at denne utgiften ikke fordeles etter sameiebrøk, men fordeles likt mellom seksjonene.

Forslag til vedtak:

Følgende setning tas inn i våre vedtekter §6:

Årlige utgifter knyttet til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Styrets innstilling
Styrets flertall mener dette er et forslag til et ugyldig vedtak og bør avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Sak utgår**

10. Utvidelse av terrassene på bakkeplan - Innkommende forslag

Fremmet av: Øivind Lønaas, Turid Wagner og Emilie Ottesen

Fremmes av Øivind Lønaas, Turid Wagner og Emilie Ottesen

Omfattes av Eierseksjonloven §49, og krever 2/3 flertall.

Forslag: Utvidelse av terrasser i første etasje

Det foreslås at leiligheter i første etasje kan gis tillatelse til å utvide sine terrasser med 2 meter ut på tilstøtende fellesareal, innenfor felles retningslinjer.

Arealet det gjelder er formelt fellesareal, men fungerer i praksis som en buffersone tett inntil private boliger. Slike områder benyttes i liten grad av øvrige beboere, blant annet av hensyn til privatliv. Forslaget innebærer derfor ikke en reell reduksjon av felles bruk, men en mer hensiktsmessig utnyttelse av arealet.

Det vises også til at sameiet tidligere har hatt inngjerdede hager tilknyttet leilighetene i første etasje.- Sammenlignet med dette er en terrasseutvidelse på 2 meter en klart mindre inngripende og mer ryddig løsning.

Tiltaket forutsettes gjennomført på følgende vilkår:

- Arealet forblir fellesareal
- Det gis kun en eksklusiv rett til bruk innenfor fastsatte vilkår
- Alle kostnader og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier
- Utforming reguleres gjennom felles retningslinjer

Forslag til vedtak

Sameiet åpner for at seksjoner i første etasje gis tillatelse til terrasseutvidelse på 2 meter ut på tilstøtende fellesareal.

Arealet forblir fellesareal, og det gis en eksklusiv rett til bruk innenfor fastsatte vilkår.

Alle kostnader til etablering, vedlikehold og eventuell tilbakeføring bæres av den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling
Styrets flertall er for utvidelse, begrenset til 1 meter og under de forutsetninger som er satt opp i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 10 for, 33 i mot, ingen blanke stemmer.**

11. Valgkomite - Innkommende forslag

Fremmet av: Sidsel Dalhaug, Torbjørn Bratli og Leif Gjerland

Til styret i Stilla boligsameie

For å formalisere behovet for en valgkomité, vedtok fjorårets ekstraordinære årsmøte enstemmig at følgende formulering skulle føyes til §4:

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og velges for et år ad gangen.

Ut fra innspill og erfaring som årets valgkomité, vil vi foreslå at denne paragrafen detaljeres og settes opp til avstemming som egen sak på årsmøtet (*tilleggstekst er satt i kursiv*):

Nytt forslag til §4

Sameiet ledes av et styre på fem medlemmer, med et varamedlem, som alle velges for ett år av gangen. Leietaker kan bare velges inn i styret med utleiers fullmakt. Styrets leder velges særskilt i sameiermøte.

Sameiet skal ha en valgkomité som velges for et år av gangen. Den bør fortrinnsvis bestå av tre medlemmer, og gjerne én fra hver blokk. Valgkomiteen legger fram forslag på kandidater på sameiermøtet.

Solligrenda 18.04.2026

Sidsel Dalhaug Torbjørn Bratli Leif Gjerland

Styrets innstilling
Styret innstiller på å godkjenne vedtaksforslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne forslaget til vedtektsendringen.
>
> ✓ **Vedtatt. Valgkomite valgt, se sak 7 for valg av tilitsvalgte.**

12. Finansiering vedlikeholdsprosjektene . Egeninnbetaling eller felleslån? IN-ordning?

FINANSIERING AV DRENERINGSPROSJEKTET OG GARASJEPROSJEKTET

2026

I forbindelse med de to store prosjektene vi har i år er det estimert et lånebehov på

14 millioner. Styret har sjekket med tre banker hva de kan tilby oss av betingelser :

OBOS

Lånerente 6,55% - nedbetalingstid 30 år

DNB

Lånerente 6,65% - nedbetalingstid 20 år

Handelsbanken via ProFinans

Lånerente 6,2% - nedbetalingstid 30 år. Her får vi også muligheten til å fordele

utbetalingene på 2-3 ganger, noe som vil redusere rentekostnadene underveis.

Vi kan sammenligne litt med rentebetingelser på private boliglån, da er en

gjennomsnittlig rentesats mellom 4,9% og 5,3%. Høy egenkapital, god sikkerhet,

fordelsprogram eller medlemsskap i en organisasjon kan gi lavere rente. Differansen

mellom sameiets rente og rente på privatlån utgjør i snitt 1,2%, det utgjør en kostnad

på kr 168.000,- for sameiet pr år, dvs kr 2.625,- i gjennomsnitt pr seksjon pr år, kr

219,- pr måned.

Vi skal på årsmøtet 28. april stemme over om sameiet skal inngå avtale om IN-ordning, dvs at de som har egenkapital eller kan få gode betingelser i egen bank kan innfri sin andel av sameiets lån. Kostnaden for sameiet ved en slik ordning er hvert år en prosentandel av beløpet vi betaler i forretningsførerhonorar. I år ville beløpet vært kr 10.000,- fordelt på alle 64 seksjoner, noe som utgjør et snittbeløp på kr 156,25 pr seksjon, det er altså ingen stor kostnad for sameiet. I tillegg må de som innfrir sin andel av felleslånet betale et engangsgebyr på kr 2.000,-. IN-ordningen gir alle seksjonseierne en valgmulighet. De som kan innfri sin andel av lånet står fritt til å gjøre det, men de som ikke har denne muligheten kan betale renter og avdrag på lånet gjennom fellesutgiftene. Alle 64 seksjonseiere vil være solidarisk ansvarlig for lånet inntil det er nedbetalt.

Styret har det siste halve året minnet oss på at det er viktig å sjekke med egen bank om hvilke betingelser vi kan få.

Info finansiering prosjekter 2026.docx

Viser Info finansiering prosjekter 2026.docx.

Eksempel: seksjon 1 brøk 74 andel 1,58% Andel i kr blir 221.320,-

Fellesutgifter per måned i dag er 5.238,-

Nye mulige fellesutgifter:

OBOS over 20 år: 6.953,-

OBOS over 30 år: 6. 712,-

Styrets innstilling

Først en avstemming om egeninnbetaling eller felleslån, kreves 1/2 flertall. Om det blir flertall for felleslån, må vi ha ny avstemming om IN-ordning, her kreves det 2/3 flertall. Dette fordi det kreves en ny vedtekt om IN-ordning. Forslag til vedtekt fra OBOS: **"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"**

> **Forslag til vedtak:**
> Første runde, avstemning om finansiering med lån eller ekstraordinær innbetaling. 24 stemmer for felleslån, 18 stemmer for ekstraordinærinnbetaling, 1 stemme blank. Andre runde, avstemning om felleslån eller IN-lån, 41 stemmer for IN-lån, 2 stemmer stemmer mot. IN lån vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576758223

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i STILLA BOLIGSAMEIE
Hoveddokument
8 sider
Initiert 2026-04-29 10:15:14 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-04-29 10:22:16 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Linda Brodin (LB)
+4797142458
Signert 2026-04-29 10:19:46 CEST (+0200)

Andreas Flataker (AF)
+4792249692
Signert 2026-04-29 10:22:16 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for STILLA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975650367
Møtet ble avholdt 15. januar kl. 18:00, Stilla Barnehage, Kjelsåsveien 156C, 0491 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> Forslag til vedtak:
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ Vedtatt. Linda Brodin ble valg til møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med tillegg av innleverte fullmakter, og listen og fullmakter legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> Forslag til vedtak:
> Frammøteliste med tillegg av innleverte fullmakter legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
>
> Vedtatt. Vedtatt. Antall stemmeberettigede som deltok fysisk på møtet: 35
> ✓ Antall stemmeberettigede ved fullmakt: 11
> Antall stemmeberettigede totalt: 46

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Aud Jørstad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ Vedtatt. Aud Jørstad ble valg som protokollfører og Eigil Skrivervik ble valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt. Møteinnkalling godkjent.

5. Prosjekt nye garasjer og eierforholdet til garasjene

PROSJEKT NYE GARASJER

Stilla Huseierforening vedtok i høst at de skal bygge nye garasjer, og rehabilitering er derfor ikke lenger aktuelt. Det årsmøtet skal behandle, er derfor om Stilla Boligsameie går inn for riving av de gamle garasjene og bygging av nye. Garasjegruppa har hatt avklaringsrunder med de aktuelle tilbyderne, og er nå i sluttspurten for å kunne inngå kontrakt på prosjektet. Tilbudene står ut januar. For å få bredere innkjøring i garasjene vil ladeplassen vår opphøre, slik at vi kan fordele arealet på 7,5 meter bredde på garasjene våre. Ladeplassen er tinglyst som 3 parkeringsplasser, og det vil derfor ikke kreve noen bruksendring eller omregulering, kun et vedtak i ekstraordinært årsmøte.

Det vi skal behandle på møtet i dag er derfor om vi går inn for riving av de gamle garasjene og bygging av nye. Det vil bli gitt utfyllende informasjon om byggeprosjektet på møtet.

Når det gjelder kostnadene for de nye garasjene, vil de bli fordelt etter sameierbrøken på alle 64 seksjonene. Dette er hovedregelen i eierseksjonsloven for fordeling av kostnader i boligsameier. I Stilla Boligsameie har kostnadene for garasjekjelleren blitt fordelt på 64 seksjoner, og det samme prinsippet gjelder for garasjerekken. Vi har konferert med advokat i OBOS for å kvalitetssikre det styret går ut med av informasjon. Oversikt over kostnadene vil bli presentert på møtet.

LØSNING PÅ EIENDOMSFORHOLDET TIL GARASJENE

Styret i sameiet har i løpet av høsten og vinteren jobbet med løsninger på eierforholdet til garasjene, slik at Stilla Boligsameie formelt kan stå som eier av de nye garasjene, og Stilla Huseierforening fortsatt vil stå som eier til grunnen. Vi har avklart med advokat i OBOS at en tinglyst festekontrakt mellom Stilla Boligsameie som fester og Stilla Huseierforening som bortfester, vil gi begge parter en ryddig avtale. Vi har fremlagt denne muligheten for Stilla Huseierforenings styreleder og for leder av Garasjegruppa som også sitter i styret. Begge er positive til løsningen og har kommet frem til en skisse til avtale, men saken må til avstemming i ekstraordinære møter i både Stilla Boligsameie og Stilla Huseierforening i løpet av januar.

Styret i Stilla Boligsameie trenger et vedtak fra seksjonseierne for å kunne inngå en festekontrakt med Stilla Huseierforening for arealet eller fotavtrykket til de 40 garasjene, et areal som vi nå kun har tinglyst bruksrett til.

Kort oppsummert hvilke fordeler vi oppnår ved nybygg og festet tomt:j
- Stilla Boligsameie vil stå som eier av sine 40 garasjer.
- Stilla Boligsameie kan ta pant i garasjene, og derved oppnå lavere lånerente
- Juridisk står vi sterkere med tomtefeste i forhold til bruksrett fordi bruksrett kun er knyttet til bruk av tomten, mens vi ved tomtefeste og å eie garasjene står sterkere juridisk om grunneier skulle ønske å gjøre endringer. (tomtefesteloven vs. servituttloven)

Hvis forslaget om nye garasjer ikke blir vedtatt, vil konsekvensen være at Stilla Boligsameie rykker tilbake til start med et tidligere vedtak fra 2024 om rehabilitering. Da står vi alene med et stort og arbeidskrevende prosjekt med valg av prosjektleder, anbudsrunder og økte priser. I prosjektet med bygging av nye garasjer er alt ferdigforhandlet og det er avtalt at Stilla Huseierforening har oppfølgingen av hele prosessen.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Stilla Boligsameie vedtar bygging av nye garasjer i samarbeid med Stilla Huseierforening. Styret i sameiet har fullmakt til på vegne av seksjonseierne å inngå avtale om festekontrakt med Stilla Huseierforening og sørge for tinglysing av festekontrakten. Styret har også fullmakt til å signere på alle nødvendige avtaler for å

kunne fullføre garasjeprosjektet. Når festekontrakten er tinglyst kan bruksrett på arealet for garasjene, som tidligere ble kalt carport, samt tinglyst rett til tre gjesteparkeringer slettes i grunnboken.

✓ Vedtatt. Forslaget 1 ble vedtatt med 44 stemmer for og 2 stemmer mot. Til sak 5 ble det fremmet et benkeforslag fra sameier Jochen Büchner. Benkeforslaget ble tatt opp til avstemming og fikk 2 stemmer for og 44 stemmer mot. Forslaget falt.

Forslag til vedtak 2:
Motforslag til vedtak – Sak 5: Nye garasjer Stilla Boligsameie – Ekstraordinært årsmøte 15. januar 2026 Dersom årsmøtet vedtar riving og nybygg av de utvendige garasjene, skal kostnadsfordelingen skje i samsvar med nytteprinsippet i eierseksjonsloven § 29. Kostnader som er direkte knyttet til oppføring av de nye garasjene, herunder bygg, konstruksjon og tekniske installasjoner, skal i hovedsak belastes de seksjonene som får disposisjonsrett til de nye garasjeplassene. Eventuelle kostnader av generell og felles karakter, som grunnarbeider, infrastruktur eller tiltak som kommer hele sameiet til gode, kan fordeles etter sameiebrøk. Styret bes utarbeide og fremlegge en konkret, forholdsmessig og transparent kostnadsmodell for godkjenning av årsmøtet før prosjektet gjennomføres.

✗ Ikke vedtatt.

6. Forslag om endring av bruk for ladeplassen

Endring av bruk av ladeplassen, tidligere tre gjesteparkeringer, er nødvendig for å ha et stort nok areal til bygging av nye garasjer. Bruk endres fra gjesteparkering/ladeplass til garasjer.

Forslag til vedtak:
Bruken av av ladeplassen, tidligere tre gjesteparkeringer, endres til bygging av garasjer.

✓ Vedtatt. Avstemming ved håndsopprekking. 1 stemme mot, 0 blank, resten stemte for.

7. Forslag om endring av vedtektenes §9

I forbindelse med at ladeplassen vil bli brukt til bygging av nye garasjer, slettes vedtektenes §9a som omhandler styrets administrasjon av bruken for ladeplassen.

Paragrafen lyder som følger :

«Styret fastsetter og administrer regler for bruksrett og bruk av sameiets to felles P-plasser med el-billadere.Dette gjelder også fastsettelse av depositum for nøkkel og/eller eventuelle betalingsordninger for strømforbruk. Reglene kan justeres eller endres av styret ved behov, med minimum 14 dagers skriftlig varsel til brukerne»

Styrets innstilling
Dersom sak 6 "Forslag om endring av bruk for ladeplassen" blir vedtatt, blir ladeplassen brukt til bygging av nye garasjer. Det foreslås da at vedtektenes §9a som omhandler styrets administrasjon av bruken for ladeplassen slettes.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §9a som omhandler administrasjon av bruken for ladeplassen slettes.

✓ Vedtatt. Avstemming ved håndsopprekking. 0 stemmer mot, 1 blank, resten stemte for forslaget.

Protokolltilførsel – Sak 5: Nye garasjer

Stilla Boligsameie – Ekstraordinært årsmøte 15. januar 2026

Jeg stemmer imot forslaget slik det foreligger, og ber om at følgende føres ordrett i årsmøteprotokollen:

Tiltaket innebærer riving og nybygg av de utvendige garasjene og kan ikke anses som ordinært vedlikehold, men som nyanskaffelse av bygningsmasse på annen eiendom enn sameiets nåværende eiendom. Garasjene er i dag ikke del av sameiets eiendom, men foreslås først gjort til sameiets eiendel gjennom tomtefeste.

Selv om garasjene formelt foreslås eid av sameiet, vil den faktiske, eksklusive og varige bruks- og nytteverdien i hovedsak tilfalle de seksjonene som får disposisjonsrett til de nye garasjene. Nye garasjer vil ha annen standard, lengre levetid og høyere verdi enn eksisterende løsninger, uten at dette kommer alle seksjoner tilsvarende til gode.

Når alle seksjonseiere samtidig foreslås pålagt full kostnadsbelastning etter sameiebrøk, uten justering eller kompensasjon, mener jeg dette reiser vesentlige spørsmål etter nytteprinsippet i eierseksjonsloven § 29, mindretallsvernet etter § 40, samt alminnelige ugyldighets- og rimelighetsbetraktninger etter avtaleloven § 36. Jeg forbeholder meg derfor retten til senere å bestride kostnadsfordelingen og vedtakets gyldighet.

Navn: Jochen Büchner

Seksjonsnummer: 55

Dato / signatur: 15.01.2026

Document ID 09222115557567652400 Signed LB, ES

Protokolltilførsel – Sak 6: Fjerning av felles ladestasjoner

Stilla Boligsameie – Ekstraordinært årsmøte 15. januar 2026

Jeg stemmer imot forslaget slik det foreligger, og ber om at følgende føres ordrett i årsmøteprotokollen:

Forslaget innebærer fjerning av eksisterende felles ladestasjoner som i dag er tilgjengelige for alle seksjoner, og som utgjør en del av sameiets felles infrastruktur.

Fjerningen skjer ikke som følge av teknisk nødvendighet eller ordinært vedlikeholdsbehov, men for å gi plass til nybygg av garasjer. Selv om de nye garasjene foreslås eid av sameiet, vil den faktiske og varige nytten av tiltaket i hovedsak tilfalle de seksjonene som får disposisjonsrett til de nye garasjene.

Forslaget innebærer dermed at et fellesgode fjernes til fordel for et tiltak med selektiv nytte, uten at de seksjonene som mister tilgang til felles ladestasjoner mottar tilsvarende nytte eller kompensasjon. Samtidig foreslås kostnadene fordelt på alle seksjoner etter sameiebrøk.

Jeg mener dette samlet sett reiser vesentlige spørsmål etter nytteprinsippet i eierseksjonsloven § 29, mindretallsvernet etter § 40, samt alminnelige ugyldighets- og rimelighetsbetraktninger etter avtaleloven § 36, og forbeholder meg retten til senere å bestride vedtakets gyldighet.

Navn: Jochen Büchner

Seksjonsnummer: 55

Dato / signatur: 15.01.2026

Document ID 092221155557567652400 Signed LB, ES

Verification

Document ID 09222115557567652400

Document

Protokoll Stilla
Main document
5 pages
Initiated on 2026-01-20 10:27:54 CET (+0100) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2026-01-20 17:18:40 CET (+0100)

Initiator

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no

Signatories

Linda Brodin (LB)
lindaervikbrodin@gmail.com
Signed 2026-01-20 12:36:11 CET (+0100)

Eigil Skrivervik (ES)
eigskriv@gmail.com
Signed 2026-01-20 17:18:40 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6533
STILLA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STILLA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. januar 2026 kl. 18:00, Stilla Barnehage, Kjelsåsveien 156C, 0491 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter ekstraordinært årsmøte avholder vi et beboermøte med informasjon fra styret, og mulighet for alle til å stille spørsmål.

Følgende saker vil det bli gitt informasjon om fra styret:
- Finansiering
- Drening
- Vedlikehold (inkl rørvedlikehold og rydding av fellesarealer

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Prosjekt nye garasjer og eierforholdet til garasjene
6. Forslag om endring av bruk for ladeplassen
7. Forslag om endring av vedtektenes §9

Med vennlig hilsen,
Styret i STILLA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med tillegg av innleverte fullmakter, og listen og fullmakter legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Frammøteliste med tillegg av innleverte fullmakter legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Aud Jørstad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Prosjekt nye garasjer og eierforholdet til garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

PROSJEKT NYE GARASJER

Stilla Huseierforening vedtok i høst at de skal bygge nye garasjer, og rehabilitering er derfor ikke lenger aktuelt. Det årsmøtet skal behandle, er derfor om Stilla Boligsameie går inn for riving av de gamle garasjene og bygging av nye. Garasjegruppa har hatt avklaringsrunder med de aktuelle tilbyderne, og er nå i sluttspurten for å kunne inngå kontrakt på prosjektet. Tilbudene står ut januar. For å få bredere innkjøring i garasjene vil ladeplassen vår opphøre, slik at vi kan fordele arealet på 7,5 meter bredde på garasjene våre. Ladeplassen er tinglyst som 3 parkeringsplasser, og det vil derfor ikke kreve noen bruksendring eller omregulering, kun et vedtak i ekstraordinært årsmøte.

Det vi skal behandle på møtet i dag er derfor om vi går inn for riving av de gamle garasjene og bygging av nye. Det vil bli gitt utfyllende informasjon om byggeprosjektet på møtet.

Når det gjelder kostnadene for de nye garasjene, vil de bli fordelt etter sameierbrøken på alle 64 seksjonene. Dette er hovedregelen i eierseksjonsloven for fordeling av kostnader i boligsameier. I Stilla Boligsameie har kostnadene for garasjekjelleren blitt fordelt på 64 seksjoner, og det samme prinsippet gjelder for garasjerekken. Vi har konferert med advokat i OBOS for å kvalitetssikre det styret går ut med av informasjon. Oversikt over kostnadene vil bli presentert på møtet.

LØSNING PÅ EIENDOMSFORHOLDET TIL GARASJENE

Styret i sameiet har i løpet av høsten og vinteren jobbet med løsninger på eierforholdet til garasjene, slik at Stilla Boligsameie formelt kan stå som eier av de nye garasjene, og Stilla Huseierforening fortsatt vil stå som eier til grunnen. Vi har avklart med advokat i OBOS at en tinglyst festekontrakt mellom Stilla Boligsameie som fester og Stilla Huseierforening som bortfester, vil gi begge parter en ryddig avtale. Vi har fremlagt denne muligheten for Stilla Huseierforenings styreleder og for leder av Garasjegruppa som også sitter i styret. Begge er positive til løsningen og har kommet frem til en skisse til avtale, men saken må til avstemming i ekstraordinære møter i både Stilla Boligsameie og Stilla Huseierforening i løpet av januar.

Styret i Stilla Boligsameie trenger et vedtak fra seksjonseierne for å kunne inngå en festekontrakt med Stilla Huseierforening for arealet eller fotavtrykket til de 40 garasjene, et areal som vi nå kun har tinglyst bruksrett til.

Kort oppsummert hvilke fordeler vi oppnår ved nybygg og festet tomt:j
- Stilla Boligsameie vil stå som eier av sine 40 garasjer.
- Stilla Boligsameie kan ta pant i garasjene, og derved oppnå lavere lånerente
- Juridisk står vi sterkere med tomtefeste i forhold til bruksrett fordi bruksrett kun er knyttet til bruk av tomten, mens vi ved tomtefeste og å eie garasjene står sterkere juridisk om grunneier skulle ønske å gjøre endringer. (tomtefesteloven vs. servituttloven)

Hvis forslaget om nye garasjer ikke blir vedtatt, vil konsekvensen være at Stilla Boligsameie rykker tilbake til start med et tidligere vedtak fra 2024 om rehabilitering. Da står vi alene med et stort og arbeidskrevende prosjekt med valg av prosjektleder, anbudsrunder og økte priser. I prosjektet med bygging av nye garasjer er alt ferdigforhandlet og det er avtalt at Stilla Huseierforening har oppfølgingen av hele prosessen.

Forslag til vedtak

Stilla Boligsameie vedtar bygging av nye garasjer i samarbeid med Stilla Huseierforening. Styret i sameiet har fullmakt til på vegne av seksjonseierne å inngå avtale om festekontrakt med Stilla Huseierforening og sørge for tinglysing av festekontrakten. Styret har også fullmakt til å signere på alle nødvendige avtaler for å kunne fullføre garasjeprosjektet. Når festekontrakten er tinglyst kan bruksrett på arealet for garasjene, som tidligere ble kalt carport, samt tinglyst rett til tre gjesteparkeringer slettes i grunnboken.

Sak 6

Forslag om endring av bruk for ladeplassen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av bruk av ladeplassen, tidligere tre gjesteparkeringer, er nødvendig for å ha et stort nok areal til bygging av nye garasjer. Bruk endres fra gjesteparkering/ladeplass til garasjer.

Forslag til vedtak

Bruken av av ladeplassen, tidligere tre gjesteparkeringer, endres til bygging av garasjer.

Sak 7

Forslag om endring av vedtektenes §9

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med at ladeplassen vil bli brukt til bygging av nye garasjer, slettes vedtektenes §9a som omhandler styrets administrasjon av bruken for ladeplassen.

Paragrafen lyder som følger :

«Styret fastsetter og administrer regler for bruksrett og bruk av sameiets to felles P-plasser med el-billadere.Dette gjelder også fastsettelse av depositum for nøkkel og/eller eventuelle betalingsordninger for strømforbruk. Reglene kan justeres eller endres av styret ved behov, med minimum 14 dagers skriftlig varsel til brukerne»

Styrets innstilling
Dersom sak 6 "Forslag om endring av bruk for ladeplassen" blir vedtatt, blir ladeplassen brukt til bygging av nye garasjer. Det foreslås da at vedtektenes §9a som omhandler styrets administrasjon av bruken for ladeplassen slettes.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §9a som omhandler administrasjon av bruken for ladeplassen slettes.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.01.26
Selskapsnummer: 6533 **Selskapsnavn:** STILLA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Stilla Boligsameie

VEDTEKTER

(med endringer av 15. januar 2026)

§1

Sameiets navn er Stilla Boligsameie.

Sameiet omfatter 64 eierseksjoner i eiendommene Solligrenda 82 - 89, gnr. 73 bnr. 1 016 i Oslo.

Snr. 41 - 64 har bruksrett til én garasjeplass hver i kjelleren i Solligrenda 82 og 83.

Det foreligger følgende tinglyste bruksretter:

Gnr. 73 bnr. 1 016 snr. 1- 40 og bnr. 936 — 1 015 skal ha bruksrett til en carportplass hver på gnr. 73 bnr. 3. Videre skal bnr. 1 016 snr. 1 - 64 ha bruksrett til i alt 3 gjesteparkeringsplasser på gnr. 73 bnr. 3. Endelig skal bnr. 936 — 1 015 ha bruksrett til ballplassen på bnr. 1 016.

Det er ikke tillatt å bytte bort bruksrett til garasjeplass eller carport.

§2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning
b) resultatregnskap og balanse
c) styrets forslag til budsjett
d) godtgjørelse til styret og revisor
e) valg av styre og valgkomite
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på fem medlemmer, med et varamedlem, som alle velges for ett år av gangen. Leietaker kan bare velges inn i styret med utleiers fullmakt. Styrets leder velges særskilt i sameiermøte. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og velges for et år av gangen.

§5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§7

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Kun fysiske personer kan være sameiere i boligseksjoner.

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Ved utleie plikter utleier å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

§ 9

Private elbilladere i garasjerekka og fellesgarasjen har egne strømmålere. Styret bestemmer og godkjenner type ladere og betalingsløsning. Før eventuell ny installering eller bytte av lader, skal styret alltid kontaktes for godkjenning.

Styret fastsetter også pris for bruk av strøm pr. kwh. Prisen som fastsettes vil kunne endres i takt med strømprisene i markedet. For ladere som er tilknyttet automatisk avlesning og betalingstjeneste, vil det tilkomme et påslag til tjenesteleverandøren.

§ 10

For øvrig henvises det til den enhver tid gjeldende versjon av *Lov om eierseksjoner*.

Stilla Boligsameie

HUSORDENSREGLER

(med endringer per 25. april 2023)

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1. **Meldinger fra styret** til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler. For å gjøre bestemmelser permanente må de vedtas av påfølgende sameiermøte.

2. **Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere** bør først forsøkes ordnet internt. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden må skje skriftlig.

3. **Bil- og motorsykkelkjøring** på gangveiene må skje med stor aktsomhet, og kun til transport av uføre og nødvendig av- og pålessing. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser.

4. **Garasjene** skal ikke brukes til vask av bil eller motorsykkel.

5. **Søppelkassene** skal kun benyttes til kildesortert avfall og restavfall i egnede poser - med dobbelt knute. Bygningsmaterialer, brannfarlig avfall, møbler, elektrisk utstyr, hvitevarer etc. må fraktes til kommunens avfallsmottak.

6. **Vann- og avløp** holdes frostfrie ved oppvarming av alle rom. For å hindre tette rør, skal det kun kastes toalettpapir i WC. Matfett skal tørkes opp med papir og kastes i søpla, ikke helles i sluket.

7. **Dyrehold** er tillatt, men må ikke være til urimelig sjenanse for naboene. Lufting av hund skal skje i bånd, og utenom gangveiene og barnas lekeplasser. Dyreekskrementer skal fjernes straks.

8. **Kommersiell musikk- og sangundervisning** tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Naboene skal få uttale seg før avtale inngås.

9. **Støy** i form av høylytt tale eller høy musikk mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må unngås, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Ved planlagte, sosiale arrangement anbefales nabovarsel på forhånd.

10. **Terrassene** kan ikke brukes til teppebanking. Det må utvises stor forsiktighet ved grilling på terrassene. Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av tennvæske er ikke tillatt.

11. **Fellesområdene og grøntanlegget** må kunne benyttes av alle, og må vernes. Ingen sameiere har rett til å markere «privat» område med gjerde eller hekk på felles eiendom. Planting av trær, kraftig beskjæring og trefelling skal være godkjent av styret. Lave busker og blomsterbed skal fortrinnsvis plasseres langs husvegger og terrasser på bakkenivå.

12. **Fasadeendringer**, eksempelvis med maling, markiser, skilt eller andre utvendige, faste innretninger, må godkjennes av styret.

13. **Større endringer** som har, eller kan ha, innvirkning på bygningsmassens infrastruktur er ikke lov uten godkjennelse fra styret. Flytting, renovering eller ombygging av kjøkken og bad, som har konsekvenser for vann- og avløpsrør, ventilasjon og/eller elektrisk anlegg, skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Arbeidet skal utføres forskriftsmessig, og kunne dokumenteres ved forespørsel. Eventuell lekkasje/skade som følge av ikke forskriftsmessig endring, vil kunne medføre at den enkelte sameier må dekke alle utgifter til utbedring/reparasjon og/eller at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

14. **Private eiendeler** skal ikke oppbevares i inngangspartiet, med unntak for gåstoler, barnevogner og små barnesykler. Private eiendeler skal heller ikke plasseres i noen deler av trappegangen, men fottøy kan oppbevares i skostativ eller –skap utenfor egen inngangsdør. Styret kan godkjenne midlertidige unntak fra dette punktet hvis det gjelder særskilte behov for bevegelseshemmede o.l. Sykler skal primært parkeres i sykkelstativ eller i egen bod. Sykler parkert i kjellerganger må ikke være til hinder for framkommeligheten.

15. **Forskriftsmessig røykvarsler og brannslukkeapparat** er påbudt i alle leilighetene. Sameiere plikter å holde seg informert om brannvernrutinene i sameiet.

16. **Retningslinjer for vask av inngangspartiene, trapper og andre fellesområder** Sameiere og leietakere plikter å rette seg etter de retningslinjer for renhold av fellesområdene som det sittende styret til enhver tid fastsetter. Retningslinjene blir gjort kjent på oppslagstavlene eller på annen måte ved behov.

17. **Husordenreglene skal håndheves av styret**. Brudd på reglene kan føre til skriftlig advarsel, og at sameier blir belastet eventuelle utgifter som regelbruddet medfører, i form av tilsendt faktura.

Solligrenda 83

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 167 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	17 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.8 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjelsås	6 min
Meny Frysja	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torgbygget	21 min
Vitusapotek Kjelsås	6 min
Torgbygget Vinmonopol	21 min

SPORT

Solligrenda balløkke	4 min
Engebråten skole - idrettshall	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	6 min
Avancia Xpress Kjelsås	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

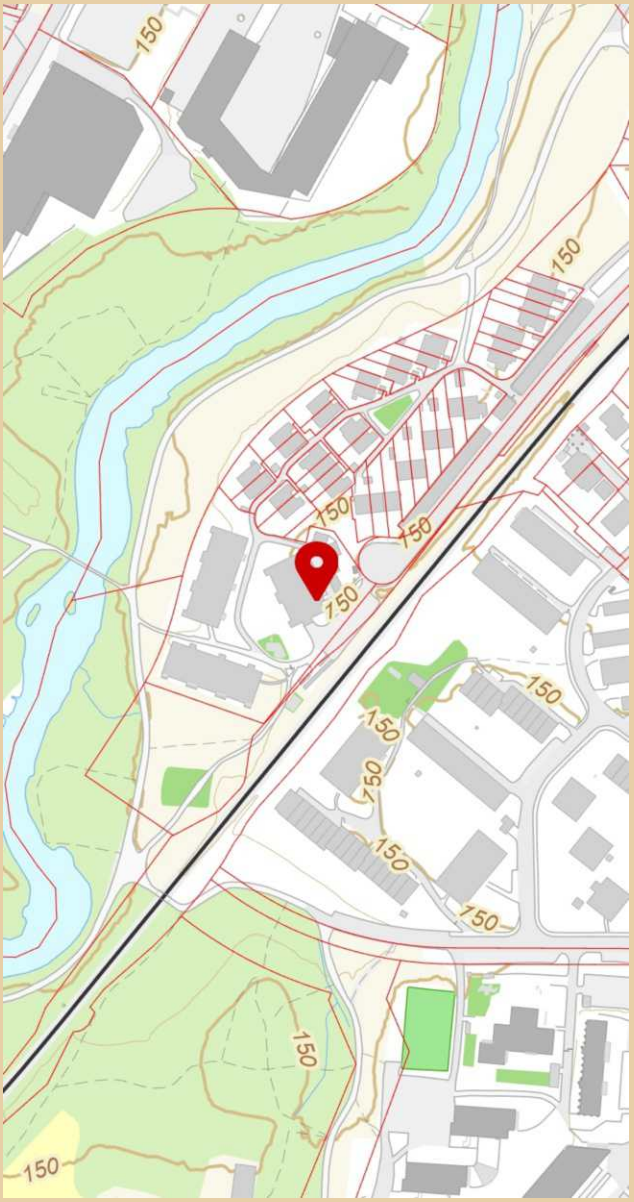
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solligrenda 83, 0491 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 1016, Snr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260108

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
